

Enebolig Haugaveien 29
 Haugaveien 29
 7332 Løkken Verk



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
18	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Sveinung Gjønnnes

Dato: 19/09/2024

Hynnestien 7

Orkanger 7300

920 94 300

sveinung@gjonnes-bygg.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:426, Bnr: 23
Hjemmelshaver:	Åshild Moe
Seksjonsnr:	
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	1 232 m ²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Privat vei
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggear:	1988

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	04.09.24
Forutsetninger:	- Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er delvis møblert, og selger var til stede under besiktigelsen.
Oppdragsgiver:	Åshild Moe
Tilstede under befaringen:	Åshild Moe
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS2 fuktmåler

OM TOMTEN:

- Tomten ligger i skrått terreng.
- Tomt med grus/singel i innkjørsel og gårdsplass. Store plenarealer og varierende beplantning ellers på eiendommen.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er oppført i 1988 med kjeller av mur/betong i vegger og gulv. Trekonstruksjon i etasjeskille, Huset er bygget med trekonstruksjon med stående panel på utsiden. Det er valmtak med takstein som taktekkning.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

- Bolig har hatt godt vedlikehold

ANNET:

- Røykvarsler er montert i 1.etasje.
- Brannslukningsapparat plassert i bod

DOKUMENTKONTROLL:

- Det er ikke foretatt dokumentkontroll.
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Kilder for informasjon er PropCloud
- Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Sokkeletasje :

- Vindfang: Epoxy på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess plater i himling
- Hall: Skifer på gulv. Malt panel på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Soverom 1: Teppe på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling
- Soverom 2: Teppe på gulv. Malt strie på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Dusj/WC; Gulvbelegg med opprett på gulv. Baderomsplater på vegg i dusj sone.
- Baderomstapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Bod 1: Gulv belegg på gulv. Malt panel og malte plater på vegg. Tak-ess plater i tak.
- Bod 2: Malt Betonggulv. Ubehandla murvegger. Tak-ess plater i himling.
- Omkledningsrom: Vinyl fliser på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

1.etasje

- Vindfang: Belegg på gulv. Brystpanel og malt tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Gang/Trapperom : Parkett på gulv. Tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Kjøkken: Parkett på gulv. Malt panel/tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Stue: Parkett på gulv. Malt panel / tapet på vegg. Tak-ess plater i himling.
- Soverom 1: Teppe på gulv. Malt brystpanel/tapet på vegger. Tak-essplater i himling.
- Soverom 2: Laminat på gulv. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Bad: Gulvbelegg på gulv. Baderoms tapet på vegger. Tak-ess plater i himling.
- Vaskerom: Belegg på gulv og bak vasker. Malte plater på vegger. Tak-ess plater i himling.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**PLANAVIK**

- Det understrekes at det kun er foretatt visuell kontroll av etasjeskille og at enkelte retningsavvik er normalt ut fra konstruksjon og byggeår.

GULV:

- Gulv er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Stue/kjøkken har parkett med stor bruksslittasje

VEGG/HIMLING:

- Vegger og tak med normal slitasje.

INNERDØRER

- Innerdører er med normal slitasje som kommer av bruk og alder.
- Innvendige dører trenger noe justeringer

TRAPPER:

- Rekkverk og håndløpere er ikke i henhold til dagens krav.
- Mangler håndløper

FORMÅL MED ANALYSEN:

Formålet med tilstandsanalysen er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak og med tanke på salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

- Ingen vesentlige endringer etter byggeåret.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
 BRA-e =Eksternt bruksareal
 BRA-b =Innglasset balkong
 TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
Sokkeletasje	78	28			61	45
1. Etasje	113			20	113	
SUM BYGNING	191	28		20	174	45
SUM BRA	219					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m ²	S-Rom m ²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Sokkeletasje : VF, Hall, 2 soverom, Dusj/WC, 2 boder og omkleddingsrom.
 1. Etasje: VF, Gang /Trapperom, Kjøkken, Stue, 2 Soverom, Bad og vaskerom

BRA-e:

Garasje

MERKNADER OM AREAL:

- Trapperom er medregnet i arealet
- MÅLING**
- Måling ble utført med lasermåler på stedet og skissert opp
- AREAL**
- Tomteareal er hentet fra PropCloud
 - Areal er beregnet i tegneprogram

GARASJE / UTHUS:

Garasje har port med motor og egen inngangsdør. Upusset betong murstein i vegger og betong gulv

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sveinung Gjønnes

Byggmester Sveinung Gjønnes har drevet i bransjen i over 40 år. Godkjent takstmann gjennom Byggmestrenes taksteringsforbund i 2015

19/09/2024



Sveinung Gjønnes

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Grunnmur av Mur/ betong.

Merknader: - Det er ingen synlige skader på grunnmur på bolig slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utett.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes ikke som tilstrekkelig.

Terrengforhold

Merknader: - Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av bolig
- Boligeier opplyser om at det ikke er problemer med vannsamling.

2. Yttervegger

TG 2 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Veggkonstruksjonen er av bindingsverk med isolasjon og ytterkledning av stående panel.

Merknader: - En del tørkesprekker i nedre kant.

- Tilstrekkelig lufting bak tre panel kan ikke konstanteres uten fysisk inngrep. Det tas hensyn til byggemåte ved oppføringspunktet

3. Vinduer og ytterdører

TG 2 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Aller vinduer er fra byggeåret

Merknader: - Det er byttet ytterdør og dør til VF 1- etasje

- Terrassedør er utett.

- Fast karm og lukkevinduer med 2-lags isolerglass.

- Generelt er vinduer utsatt for naturlig slitasje/aldersslitasje med en del fuktmerker i nedre del av karm samt soloppsprekking på utvendig karm

-Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag. Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, denne utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold

4. Tak

TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

- Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.
- Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.
- Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.
- Det er påvist ventilering/lufting.

- Prefabrikkerte takstoler

- Merknader:** - Taktekingen er av betongtakstein.
- Skorstein over tak er kledd med beslag.
- Taket er besiktiget fra bakkenivå pga. sikkerhet.
- Ingen vesentlige avvik av konstruksjonen på befaringdagen.

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

- Undertaket antas å være i fra 1988
- Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.
- Det er påvist sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.
- Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.
- Det er ikke påvist avvik i forhold til avskalling, fuger og beslag.
- Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

Takstein på tak.

- Merknader:** - Renner og beslag er av stål.
- Takstein på tak.
 - Mosegrodd takstein er tegn på vedlikeholdsnivået er noe mangelfullt
 - Punktet må sees i sammenheng med Takteking
 - Det er ikke montert snøfangere på taket.

5. Loft

TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

- Prefabrikkert takstoler
- Kaldtloft med tilkomst via nedfellbar loftstrapp fra soverom i 1.etg.

- Merknader:** - Prefabrikkert takstoler
- Det er isolet i undergurt takstol
 - Begrenset tilgan pga. mye lagring

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

- Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
- Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
- Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.
- Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.
- Ventilering/lufting vurderes ikke som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Veranda med utgang fra stue

- Merknader:** - Noe grønske og svertesopp på rekkverk og gulv.
- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset.
 - Behov for tiltak og overflatevedlikehold.
 - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
 - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.

7. Våtrom

7.1 Vaskerom 1. etasje

TG 2 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

-Plater på vegg og tak-ess i himling

Merknader: - Malte plater på vegger.

- Det er gulvbelegg som 90 cm opp på vegg der det er montert vasker

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulvet med oppbrett på vegger. Sluk plassert i lett tilgjengelig

Merknader: - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm

- Normal levetid på belegg er 25 år

- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

- Det er ingen terskel mellom vaskerom og kjøkken.

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran.

Merknader: - Det er ingen membran på vegger

- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon er på vegg mot bad

- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år

7.2 Bad 1. etasje

TG 2 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomstapet på vegg og tak-ess i himling

Merknader: - Baderomstapet på vegg med oppsprikking i hjørner

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid

TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Belegg på gulv

Merknader: - Sluk er ved badekar

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.

TG 2 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran.

Merknader: - Våtromstapet på vegger med hull etter skruer og sprekking i hjørner

- Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon er på vegg mot vaskerom.
- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år

7.3 Dusj/wc sokkeletasje**TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderomsplater(baderomstapet på vegg og tak-ess i himling

Merknader: - Boligeier opplyser om at dusj/wc rom ikke har vært i bruk på mange år

- Baderomsplate glipper i skjøter i dusjsone
- Det er registrert baderomsplate sveller i nedre kant.
- På grunn av at dusj ikke har vært i bruk på mange år så måles det ikke fukt.
- Baderomstapet sprekker i skjøter

TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

-Belegg på gulv.

Merknader: - Våtrom belegg med opprett.

- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
- Normal levetid på belegg er 25 år
- Belegg har oppnådd har oppnådd normal levetid

TG 3 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1988

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Membran

Merknader: - Det er ikke boret hull fra tilstøtende rom da vanninstallasjon ikke har vært i bruk på mange år og at vegger i dusjsonen er vurdert til TG 3

- Baderomsplater/ baderomstapet på vegg og belegg på gulv fungerer som membran
- Baderomstapet sprekker i skjøter.
- Baderomsplate sveller i nerkant
- Belegg som tettesjikt på gulv og tapet som tettesjikt på vegger har utettheter og vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Alder, overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at det kan regnes med rehabilitering.
- Ved bruk av dusj som rommet står i dag så forutsettes det at det benyttes dusjkabinett

8. Kjøkken

8.1 Kjøkken

TG 2 8.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1988

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med profilert fronter med frittstående hvitevarer. Mekanisk avtrekk over komfyr

Merknader: - Kjøkkeninnredning fra byggeåret.

- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
- Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
- Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
- Ved fuktsøk på gulv foran benk og kjøleskap ble det ikke indikert for høye verdier eller forskjeller fra antatt tørre steder

9. Rom under terreng

9.1 Sokkeletasje

TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.

Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.

Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.

Det er ikke påvist fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.

Det er tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.

Tilluft og avtrekk er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Vegger mot terreng har malt murpuss/ utforet vegger

Merknader: - Yttervegger er som forventet av en bygning fra 1988.

- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.

Det er ikke påvist setninger.

Betonggulv mot grunn

Merknader: - Gulv er som forventet av en bygning fra 1988.

- Gulvet har ingen merkbare og synlige ujevnheter og planavvik.
- Ingen vesentlige avvik på befaringsdagen.

TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.
- Det er påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.
- Tilluft og avtrekk vurderes som ikke tilstrekkelig.

Fuktmåling og ventilasjon

Merknader: - Kjeller har noen på forede vegger ingen oppforede gulv mot terreng og hullboring og fuktmåling ble derfor ikke utført da yttervegger var tilgjengelig der det ikke er utført

- Det er ingen tegn på at drenering ikke virker.
- Drenering er nådd over halvparten av normal bygningstid
- En skal være oppmerksom på at dreneringen er en bygningsdel som har aldersmessig slitasje og er vanskelig og kontrollere da den er nedgravd og rest-levetid er usikker.
- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1988

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

-Rørproppleg fra byggeåret

-Vannrør er av kobber og avløp av pvc/plast/stål

Merknader: - Det er viktig at kalt vannrør kondensisolereres.

- Kan forvente å må skifte noe sanitærutstyr etter hvert
- Rør-anlegget er kun visuelt besikket.
- For en eventuell nærmere gjennomgang av rør anlegget anbefales det å rekvirere en rørlegger å komme med en faglig uttalelse.

TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1987

Det er ikke påvist avdrypp og fuktstjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 200 l fra 1987

Merknader: - Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.

- Lekkasjesikring anses som ivaretatt da den er plassert i rom med sluk

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 2** 10.5 Ventilasjon

- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Boligen har ikke balansert ventilasjon.
- Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk fra våtrom

- Merknader:** - Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.
- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.
 - Mekanisk avtrekk fra våtrom som styres med bryter på kjøkken

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1988

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

El- anlegget har skjult utførelse

Merknader: - El-anlegget er kun visuelt besiktet.

- Et skjult anlegg er gjemt på innsiden av vegger og tak slik at det er usynlig og innlemmet i designet.
- Det elektriske anlegget ligger utenfor takstmannens autorisasjonsområde.
- Det anbefales på et generelt grunnlag å få en gjennomgang av elektriker på det elektriske anlegget.

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

LOVLIGHET/ENDRINGER:

-Det foreligger tegninger og annen byggesaksdokumentasjon som kan verifisere at bygningenes utforming planløsning og bruk av rom er i henhold til eventuelle gitte tillatelser.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.3	Terrengforhold
	- Det er ikke etablert anbefalt fall på terreng fra grunnmur på øvre side av bolig
2.1	Yttervegger
	TG 2 er satt pga at bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
3.1	Vinduer og ytterdører
	- Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Terrassedør er utett. - Utvendig omramming utført uten oppbrett på beslag.
4.2	Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)
	- Takrenne er på enkelte plasser reperert med tape (TG 3) - Mosegrodd takstein er tegn på vedlikeholds nivået er noe mangelfullt - Takstein er nådd over halvparten av normal bygningstid
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	- Gulvbord har værslitasje og stedvis fliset. - Behov for tiltak og overflatevedlikehold. - Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. - Rekkverk har en høyde på ca. 90 cm, mot dagens krav på 100 cm.
7.1.1	Vaskerom 1. etasje Overflate vegger og himling
	- Ikke våtromsoverflate på vegger - Malte plater på vegger.
7.1.2	Vaskerom 1. etasje Overflate gulv
	- Normal levetid på belegg er 25 år - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm
7.1.3	Vaskerom 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
7.2.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	- Baderomstapet på vegg med oppsprikking i hjørner - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid
7.2.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Normal levetid på belegg er 25 år - Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
7.2.3	Bad 1. etasje Membran, tettesjiktet og sluk
	- Belegg har hull / sprekker i skjøter som gjør at vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon. - Belegg på gulv fungerer som membran. Normal levetid på belegg er 25 år - Belegg har oppnådd har oppnådd normal levetid
7.3.1	Dusj/wc sokkeletasje Overflate vegger og himling
	- Baderomsplate glipper i skjøter i dusjsone - Det er registrert baderomsplate sveller i nedre kant. - Baderomstapet sprekker i skjøter
7.3.2	Dusj/wc sokkeletasje Overflate gulv
	- Det er flatt gulv med lokalt fall ved sluk på 1,5 cm - Normal levetid på belegg er 25 år - Belegg har oppnådd har oppnådd normal levetid
8.1	Kjøkken Kjøkken
	- Kjøkkeninnredning fra byggeåret. - Bygningsdel er nådd over halvparten av normal bygningstid - Kjøkkeninnredning har bruks slitasje
9.1.3	Sokkeletasje Fuktmåling og ventilasjon
	- Drenering er nådd over halvparten av normal bygningstid
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

	<ul style="list-style-type: none">- TG-2 er satt pga alder på vann- og avløpsrør som dels ligger skjult i konstruksjoner.- Alder øker risiko for lekkasjer som ikke nødvendigvis oppdages tidlig og som vil kreve destruktive tiltak for utbedring.- Det kan regnes med utskifting av deler og sanitærutstyr etter hvert
10.2	Varmtvannsbereder
	<ul style="list-style-type: none">- Bereder har passert forventet brukstid på 20 år og utskifting kan regnes med.
10.5	Ventilasjon
	<ul style="list-style-type: none">- Naturlig avtrekk med til luft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer.- Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:

7.3.3 Dusj/wc sokkeletasje Membran, tettesjiktet og sluk

- Må vurderes sammen med pkt. 7.3.1 og pkt. 7.3.2
- Baderomstapet sprekker i skjøter.
- Baderomsplate sveller i nerkant
- Belegg som tettesjikt på gulv og tapet som tettesjikt på vegger har utettheter og vann kan trenge inn i bakenforliggende konstruksjon.
- Alder, overnevnte forhold samt øvrige påviste avvik tilsier at det kan regnes med rehabilitering.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-